



Reizvolles, sehr großzügiges Einfamilienhaus • überdachtes Schwimmbad • großer Garten • Laubenheim

Objekt: 22 009 • Ernst-Reuter-Straße 20 • 55130 Mainz
1.495.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	22 009
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Ernst-Reuter-Straße
Hausnummer	20
PLZ	55130
Ort	Mainz
Regionaler Zusatz	Laubenheim
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Nutzfläche	ca. 175 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.000 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster, 3-fach verglaste Fenster
Boden	Marmor, Fliesen, Teppichboden, PVC
Küche	Einbauküche
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Unterkellert	Teilweise
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja
Kamin	Ja



Kabel Sat TV	Ja
Swimmingpool	Ja
Baujahr	1968
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	292,6 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	29.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1966
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	1.495.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



Beschreibung

Dieses reizvolle und repräsentative Einfamilienhaus von 1968 • mit überdachtem Schwimmbad im herrlich eingewachsenem Garten auf großem Grundstück • befindet sich in Laubenheim.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 195 qm und einer Nutzfläche von ca. 175 qm bietet es auf einer Wohnebene reichlich Platz für Paare mit sehr viel Platzbedarf oder Familie mit mehreren Kindern.

Das Hauptgebäude betreten Sie über einen repräsentativen Eingangsbereich direkt in die offene Galerie und das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit charmantem Kamin. Die große und teilweise überdachte West-Terrasse sowie der pflegeleicht angelegte Garten spenden in den Sommermonaten viel Sonne. Das Highlight auf diesem großen, eingewachsenem Grundstück ist sicherlich das überdachte Schwimmbad (Badehaus), welches mit Klimaanlage ausgestattet ist und vom separatem Versorgungsraum betrieben wird.

Ein helles Büro, ein Gäste-WC, die geräumige Einbauküche sowie das Esszimmer als Durchgangszimmer zur Schlafebene runden diese Wohnebene hervorragend ab.

Im Seitenflügel mit separatem Eingang befindet sich die Schlafebene, ausgestattet mit vier schön geschnittenen hellen Schlaf- und Kinderzimmern sowie ein modernisierungsbedürftiges Familienbad und der geräumige Flur. Sie haben von jedem Zimmer aus die Möglichkeit, den Garten zu betreten.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Partyraum mit Bar und kleinem Weinkeller - hier lassen sich auf wohnlich nutzbarer Fläche schöne Feste feiern. Ein Hobbyraum nebst Küche, der Heizungsraum und ein Abstellraum sind ebenfalls auf dieser unteren Ebene vorhanden. Sie haben direkten Zugang zur Doppelgarage sowie zur Einzelgarage, optimal um Ihre Einkäufe auf kurzem trockenen Weg schnell und bequem auszuladen.

Das Angebot wird mit zwei KFZ-Stellplätzen vor den Garagen vervollständigt.

In dieser stetig modernisierten und geschmackvollen Immobilie lässt sich ein Wohntraum mit großem Grundstück verwirklichen.



Lage

Laubenheim ist ein Ortsbezirk der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und seit 1969 im Rahmen der Gebietsreform eingemeindet und lässt seitdem die Einwohnerzahl auf ca. 10.000 Einwohner ansteigen.

Das Naturschutzgebiet 'Laubenheimer Ried' in Rheinnähe, die vielen außerhalb gelegenen Reiterhöfe und die Laubenheimer Höhe sind für Reiter und Pferdeliebhaber ein echtes Highlight.

Die ansässigen Winzer in der Region, haben mit ihrem traditionellen Weinanbau den Ort Laubenheim zu den Great Wine Capitals überregional bekannt werden lassen.

Neben Einkaufsmärkten, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Optiker, Hörgeräteakustiker und einer Tankstelle zählen auch Kindergärten, Kita, Grundschule zum südlichsten Ortsteil von Mainz dazu. Verschiedene bekannte deutsche und internationale Gastronomien sowie eine Eisdiele machen diesen Ort einfach so lebenswert. Die alljährlich stattfindenden legendären Karnevalssitzungen zweier Vereine unterstreichen das Lebensgefühl voll und ganz und sind über die Grenzen hinaus bekannt.

An den Mainzer Ring (A60) ist die Anschlussstelle Mainz-Laubenheim angeschlossen. Mit mehreren Bus- und Bahnlinien der MVG und Bundesbahn ist Laubenheim in wenigen Minuten an die Innenstadt von Mainz und anderen Stadtteilen angebunden. Die benachbarte Landeshauptstadt Wiesbaden sowie Frankfurt sind ebenfalls in 15-30 Autominuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

EG • Hauptgebäude • Eingang separat

- großzügiger Eingangsbereich
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer + Kamin
- mit Zugang zur West-Terrasse + eingewachsenem Garten + überdachtem Schwimmbad (Badehaus)
- offene große Galerie
- helle Einbauküche
- gemütliches Esszimmer
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC

EG • Seitenflügel • Eingang separat • jeweils Zugang zur Terrasse

- großzügiges Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- drei große Kinderzimmer optional Arbeitszimmer



- großes Familienbad - Dusche + Wanne + WC separiert • Flur

KG

- großer Partyraum mit Bar + Weinkellerchen
- Hobbyraum / Küche / HWR
- Heizungsraum
- Abstellraum

- Doppelgarage mit Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- zwei KFZ-Stellplätze

- Garten nebst Brunnen
- Schwimmbadhalle + Klimaanlage
- Schwimmbadversorgungsraum
- Geräteschuppen unter Terrasse

- Schallschutzfenster
- Marmor
- Fliesen
- Teppich
- Vinyl/PVC

Sonstige Angaben

Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das LANDHAUS13 nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1.2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszuges, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungsrecht nach § 11. Abs. 6 GwG.

Haftung:



Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer/Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013)

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Eine Onlinestreitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.



Impressionen



Vorderansicht



Vorderansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Hinteransicht



Schwimmbad



Schwimmbad



Schwimmbad



Schwimmbad



Seitenansicht



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Galerie



Galerie



Galerie Treppe



Küche



Flur



Durchgangszimmer



Schlafzimmer



Bad



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Arbeitszimmer



Partykeller



Partyraum



Bar



Hobbyraum-Waschküche



Lagerraum



Heizungsraum



Doppelgarage



Einzelgarage



Seitenansicht



Kamin



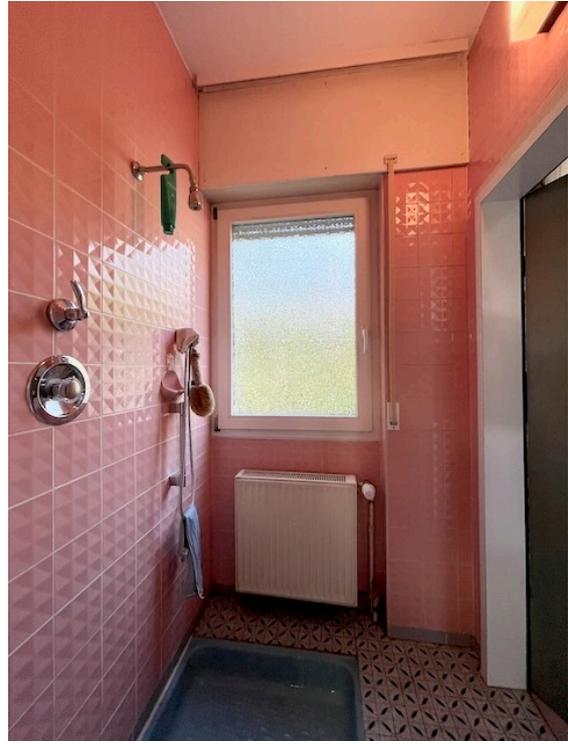
Flur



Flur



Bad



Bad



Galerie Treppe

Grundriss

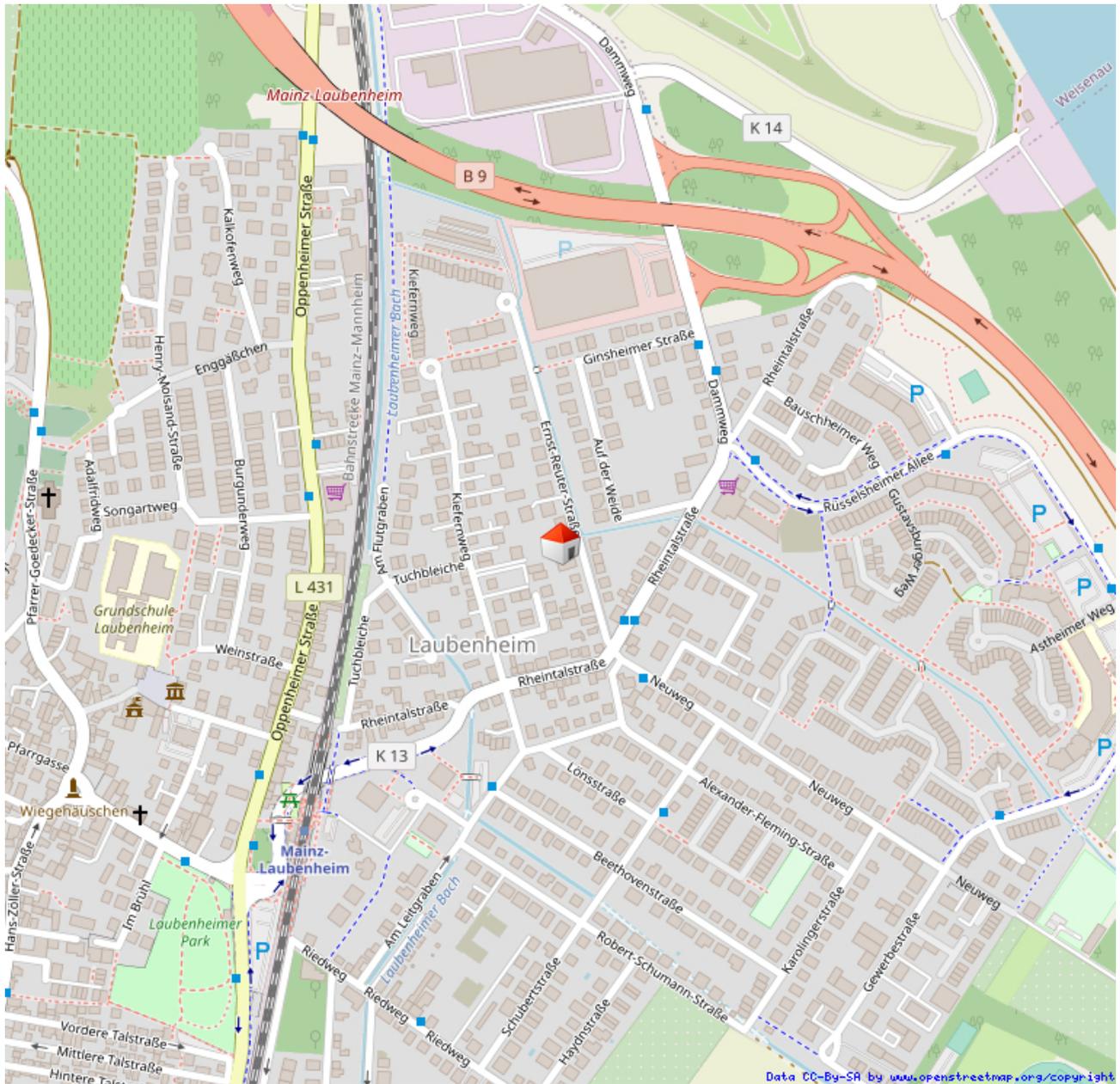


EG



KG

Lageplan



LAGEPLAN



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Heike Spitzlei
LANDHAUS13
Hans-Zöller-Straße 31
55130 Mainz

Mobil: 0170 9366947

E-Mail: info@landhaus13.de

Web: www.landhaus13.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ihre Adresse rund um die Immobilie
mit Herz und Seele

IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK

**Kontaktieren Sie mich. Bei mir werden Sie
persönlich, professionell und individuell beraten.**

Ich freue mich auf Sie.

Heike Spitzlei
Immobilienmaklerin (IHK)
Hans-Zöller-Straße 31
55130 Mainz
0170 - 93 66 947
info@landhaus13.de



www.landhaus13.de